

**RENDITESTARK | heller und gekühlter  
Dachgeschoss-Wohnraum mit freiem Mietzins**



**Objektnummer: 6205/104**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 185,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,60
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,82 €
<b>USt.:</b>	26,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

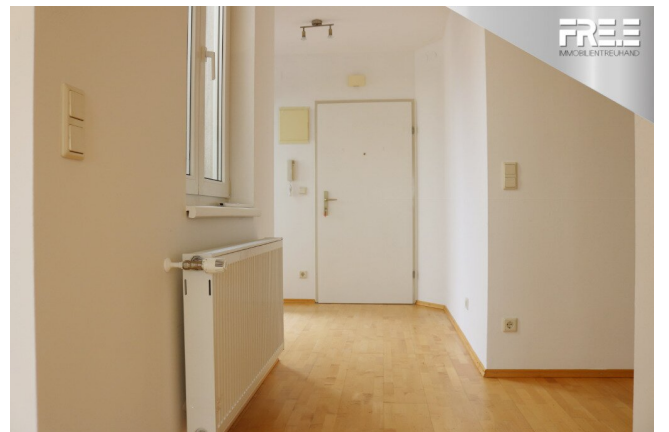
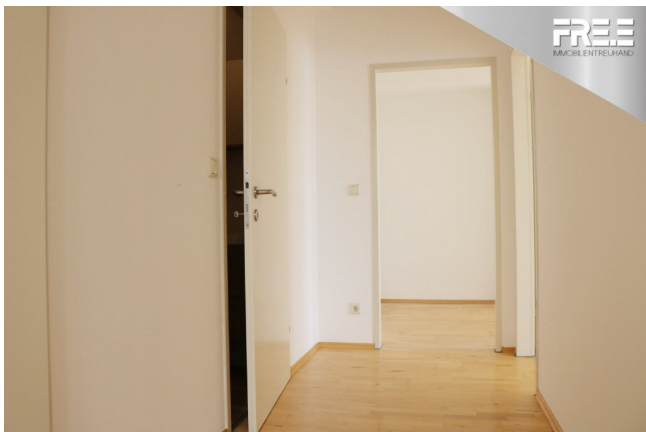
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

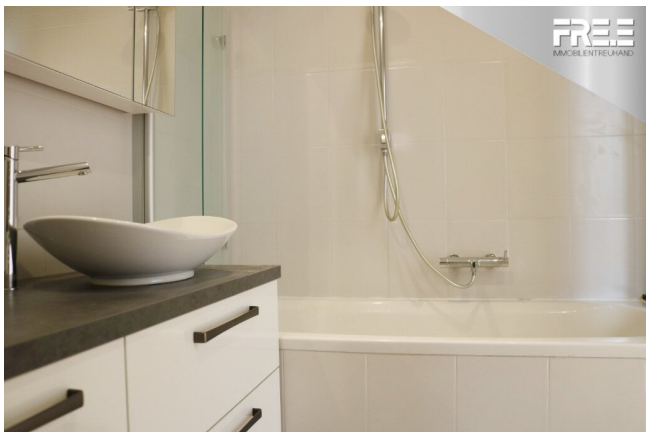
## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b





## Objektbeschreibung

**DACHGESCHOSS UND BESTENS GEKÜHLT! \*\*\* RUND 3,6% BRUTTORENDITE BEI EINER MÖGLICHEN VERMIETUNG VON € 1490,- PRO MONAT \*\*\***

Auf **mehr als 100 m<sup>2</sup>** Wohnfläche hat diese **helle, klimagekühlte, ca. 2006 errichtete Dachgeschosswohnung** alles, was man sich wünschen kann.

Gemütlich mit dem Lift erreichbar, sind Sie gleich im Dachgeschoss. In der Wohnung befinden sich der Vorraum, eine großzügige Wohnküche, eine Dachterrasse (ca. 8 m<sup>2</sup>), zwei separate Schlafzimmer, ein WC und ein Badezimmer.

Von unten nicht einsehbar, können Sie die Dachterrasse mit Stadtblick optimal nutzen, ohne dabei gestört zu werden.

**Und das Beste!** Bei der Vermietung kann ein freier Mietzins verrechnet werden.

**Kaufpreis: € 495.000**

Bei einer Vermietung mit einem Gesamtmietzins von € 1.490,00 ergibt sich eine **Bruttorendite von ca. 3,6 %**

Der angegebene Mietzins kann nicht garantiert werden, er kann höher oder niedriger ausfallen. Eine Haftung für den angegebenen Wert ist ausgeschlossen!

In der Nähe der Wohnung finden Sie alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen: Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da Sie hier Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof (Wien Hauptbahnhof - fußläufig) in unmittelbarer Nähe finden.

**Info:** freier Mietzins, durch Teilanwendungsbereich MRG - Mietobjekte, die durch Dachbodenausbau oder Aufbau nach dem 31.12.2001 neu errichtet worden sind und bei

denen der Mietvertrag nach dem 31.12.2001 bzw. bei Aufbauten nach dem 30.9.2006 abgeschlossen wurde.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap